

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

115年度抗字第205號

抗 告 人 吳玉瓶

相 對 人 新鑫股份有限公司

法定代理人 闕源龍

上列當事人間因強制執行聲明異議事件，對於民國115年4月13日臺灣苗栗地方法院115年度執事聲字第2號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人於原法院聲明異議及抗告意旨略以：抗告人就原裁定附表所示土地及建物（下稱系爭不動產）與相對人之債務人○○○成立租賃契約（下稱系爭租約）並經公證，依買賣不破租賃等規定，系爭租約對買受人仍有效，且拍賣條件已載明不點交，自應由拍定人於拍定後另行協商或依法處理，然原法院執行處（下稱執行法院）非但未通知抗告人即承租人優先承買，復由該法院司法事務官以執行命令終止系爭租約，已非適法，原裁定逕駁回其異議，顯有違誤，爰提起抗告請求廢棄原裁定等語。

二、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之，民法第866條第1項、第2項定有明文。又在抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之

01 情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定後解除被除去  
02 權利者之占有而點交於拍定人，乃為使抵押權人得依抵押權  
03 設定時之權利狀態而受清償所必要（司法院釋字第304號解  
04 釋理由書參照）。故所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期  
05 未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定  
06 後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買，或出價不  
07 足以清償擔保債權之情形而言。是於執行法院核定之最低拍  
08 賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後  
09 之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，  
10 而除去租賃關係（最高法院100年度台抗字第15號裁定意旨  
11 參照）。準此，成立在後之租賃關係於抵押權有無影響，應  
12 審酌該租賃關係之存在是否影響抵押物之交換價值，或減價  
13 後之最低價額是否不足清償擔保債權，以決定應否除去租賃  
14 關係而為拍賣。

### 15 三、經查：

- 16 (一)本件相對人之債務人○○○先後於民國108年6月21日、109  
17 年8月11日以系爭不動產就其所負債務，分別為其債權人即  
18 第三人有限責任新竹第三信用合作社、相對人設定最高限額  
19 抵押權後，再於113年11月27日就系爭不動產與抗告人簽立  
20 系爭租約，租賃期間自113年9月1日起至118年9月1日止等  
21 情，有土地及建物登記謄本、公證書及房屋租賃契約等件可  
22 稽，顯見系爭租約係前開最高抵押權設立登記之後始成立。
- 23 (二)相對人於114年4月15日持臺灣嘉義地方法院113年度司票字  
24 第2168號本票裁定及確定證明書為執行名義，以其對債務人  
25 ○○○有新臺幣（下同）86萬7873元本息為由，聲請拍賣系  
26 爭不動產，經執行法院114年度司執字第11757號執行事件受  
27 理後，因抗告人占有使用系爭不動產，執行法院乃以系爭不  
28 動產有租賃關係存在且拍定後不點交之條件進行拍賣程序，  
29 歷經3次拍賣後，公告應買程序為底價2995萬2000元，然均  
30 因無人應買而未拍定等情，有前開各次拍賣通知及公告、查  
31 封筆錄附在執行事件卷宗可稽，堪認前開抵押權設定登記

01 後，抗告人與債務人○○○間就系爭不動產所成立之系爭租  
02 約，造成系爭不動產拍定後不點交予拍定人，將使投標人顧  
03 慮於拍定後不能即時取得系爭不動產之占有使用，致生時間  
04 及金錢上之損失及風險，而影響應買意願，進而阻礙成交機  
05 會及影響拍定價格，顯已使抵押權之實行及受償有所影響。  
06 是以，在無人應買之情形下，執行法院自無庸通知優先承買  
07 人以同一條件優先承買，抗告人指摘執行法院未通知其優先  
08 承買，顯有不當云云，自無足取。

09 (三)相對人雖以本票裁定為執行名義聲請執行系爭不動產，然相  
10 對人既兼具抵押權人身分，仍得主張其抵押權不受抗告人占  
11 有之影響，而系爭租約已影響前開抵押權，已如前述，揆諸  
12 前開說明，執行法院司法事務官於拍賣及公告應買程序，均  
13 無人應買而未拍定後，依相對人之聲請，以執行命令終止系  
14 爭租約關係，核屬有據。原裁定認事用法並無違誤，抗告人  
15 猶執前詞指摘原處分及原裁定不當，為無理由，應予駁回。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日  
17 民事第二庭 審判長法官 謝說容  
18 法官 施懷閔  
19 法官 廖純卿

20 正本係照原本作成。  
21 不得再抗告。

22 書記官 洪宛渝

23 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日